

**MARCELO
RODRIGUES**

Desembargador do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Consultor especial da Comissão de Anteprojeto do Código de Normas dos serviços dos tabelionatos e registros públicos



Belo Horizonte. Conferencista e Palestrante.

TRATADO DE REGISTROS PÚBLICOS E DIREITO NOTARIAL

SÃO PAULO
EDITORA ATLAS S.A. – 2014

© 2013 by Editora Atlas S.A.



Capa: Leonardo Hermano
Composição: Lino-Jato Editoração Gráfica

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Rodrigues, Marcelo Guimarães

Tratado de registros públicos e direito notarial / Marcelo Guimarães
Rodrigues. -- São Paulo : Atlas, 2014.

Bibliografia.

ISBN 978-85-224-8600-7

ISBN 978-85-224-8601-4 (PDF)

1. Direito notarial – Brasil 2. Notários – Leis e legislação – Brasil
3. Registros públicos – Leis e legislação – Brasil I. Título.

13-12012

CDU-347.961(81)(094)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Leis : Notários e registradores : Direito processual civil
347.961(81)(094)
2. Leis : Notários e registradores : Brasil : Direito processual civil
347.961(81)(094)

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – É proibida a reprodução total ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio. A violação dos direitos de autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.

Depósito legal na Biblioteca Nacional conforme Lei nº 10.994, de 14 de dezembro de 2004.

Impresso no Brasil/Printed in Brazil

BIB = 992838



Editora Atlas S.A.
Rua Conselheiro Nébias, 1384
Campos Elísios
01203 904 São Paulo SP
011 3357 9144
atlas.com.br

SUMÁRIO

Nota sobre o autor, xvii

1 Introdução, 1

2 Registros Públicos e Direito Notarial: visão geral, 9

1 Importância do sistema de publicidade registral, 9

2 Noção dos registros públicos, 10

3 Elementos e função da publicidade, 13

4 Disciplina constitucional das atividades notarial e de registros públicos, 19

5 Disciplina infraconstitucional das atividades notarial e de registros públicos. Natureza jurídica, 22

5.1 Legislação de direito formal, 24

5.2 Legislação e normas de direito material, 24

5.3 Legislação e normas administrativas de organização e fiscalização, 27

5.3.1 Atos do Conselho Nacional de Justiça, 27

5.3.2 Dispositivos da Constituição, leis e normas administrativas do Estado de Minas Gerais, 31

6 Os pontos de fragilidade do sistema: clandestinismo jurídico, ausência do cadastro imobiliário e sua interconexão com o registro, 40

7 A cláusula geral da boa-fé objetiva e sua repercussão nos registros públicos, 43

3 Registro Civil de Pessoas Naturais, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos e Tabelionato de Protesto, 48

1 Registro civil de pessoas naturais, 48

- 1.1 Das atribuições do Registro Civil das Pessoas Naturais, 49
- 1.2 Do nome civil, 51
 - 1.2.1 Conceito, natureza jurídica, elementos e função do nome civil, 51
 - 1.2.2 Direito da personalidade e o postulado da dignidade da pessoa humana, 53
 - 1.2.3 Função e composição do sobrenome, 57
 - 1.2.3.1 Modos de aquisição e perda do sobrenome: filiação, adoção, casamento (válido, nulo e putativo), separação, divórcio e viuvez, 59
 - 1.2.4 Função e composição do prenome, 66
 - 1.2.4.1 Limites na escolha do prenome, 66
 - 1.2.4.2 Prenome ridículo, vexatório ou imoral, 67
 - 1.2.4.3 Possibilidade de substituição de prenome por apelido notório (Lei 9.708, de 18/11/1998, art. 58, parágrafo único, LRP) e pseudônimo, 70
 - 1.2.4.4 Alteração do prenome do adotado, 72
 - 1.2.4.5 Alteração e mudança do prenome, 73
 - 1.2.4.6 Prenome do natimorto, 75
 - 1.2.4.7 Direito comparado, 77
 - 1.2.5 Lei da proteção de testemunhas, 80
 - 1.2.6 Conflito de leis no tempo e no espaço, 80
 - 1.2.7 União estável heterossexual, 81
 - 1.2.8 União estável homoafetiva, 83
 - 1.2.9 A situação dos transexuais. Evolução jurisprudencial, 84
 - 1.2.10 Nomes de estrangeiros, 86
 - 1.2.11 Tutela do nome civil, 88
 - 1.2.11.1 Ação de retificação, 89
 - 1.2.11.2 Diferenças entre retificação, mudança e alteração, 89
 - 1.2.11.3 Objeto e efeitos da ação de retificação, 89
 - 1.2.11.4 Diferenças entre ação de retificação e ação de estado, 92
 - 1.2.11.5 Sujeitos do processo, 94
 - 1.2.11.6 Foro competente, 95
 - 1.2.11.7 Requisitos da petição inicial, 96
 - 1.2.11.8 Recurso cabível da sentença que julga a retificação, 96
- 1.3 Dos demais atos relativos ao estado civil, 96
 - 1.3.1 Da inscrição de sentenças de alteração de estado civil, 101
 - 1.3.2 Do traslado de certidões de registro civil de pessoas naturais emitidas no exterior, 102
 - 1.3.3 Do registro de nascimento de nascidos no Brasil, filhos de pais estrangeiros a serviço de seu país, 102

- 1.3.4 Da opção pela nacionalidade brasileira, 102
- 1.4 Da escrituração, 103
- 1.5 Das averbações, 105
- 1.6 Das certidões, 108
- 2 Registro civil de pessoas jurídicas, 108
- 3 Registro de títulos e documentos, 112
- 4 Tabelionato de protesto, 116
 - 4.1 Dos prazos, 119
 - 4.2 Da intimação, 119
 - 4.3 Da sustação do protesto, 120
 - 4.4 Do pagamento, 120
 - 4.5 Do registro do protesto, 121
 - 4.6 Do cancelamento e sustação do protesto, 122
 - 4.7 Das informações e certidões, 125
- 4 Registro de Imóveis, 127**
 - 1 Registro de imóveis, 127
 - 2 Das atribuições, 128
 - 3 Escrituração, 135
 - 3.1 Do Livro 1 – Protocolo, 135
 - 3.2 Livro 2 – Registro Geral, 141
 - 3.3 Livro 3 – Registro Auxiliar, 149
 - 3.4 Livro 4 – Indicador Real, 152
 - 3.5 Livro 5 – Indicador Pessoal, 153
 - 3.6 Livro de registro de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, 153
 - 4 Controle de indisponibilidades, 155
 - 5 Dos arquivos, 156
 - 6 Das pessoas, 156
 - 7 Dos títulos, 157
 - 8 Da qualificação dos títulos, 159
 - 9 Procedimento de dúvida no registro de imóveis, 162
 - 10 Da averbação e do cancelamento, 173
 - 11 Das retificações do registro, 176
 - 12 Das certidões e informações, 183
 - 13 Da alienação fiduciária de bens imóveis, 185
 - 14 Dos parcelamentos de imóveis urbanos e rurais, 192
 - 15 Do georreferenciamento, 200
 - 16 Do condomínio edilício, 201
 - 16.1 Instituição, 201

- 16.2 Convenção de condomínio, 208
- 16.3 Do registro da incorporação imobiliária, 210
- 16.4 Do patrimônio de afetação, 214
- 16.5 Do condomínio de casas térreas, assobradadas, geminadas e assemelhados, 216

5 Direito Notarial e Tabelionato de Notas, 219

- 1 Breve introdução ao Direito Notarial, 219
- 2 Sistemas notariais, 221
 - 2.1 O notariado latino, 221
 - 2.2 O notariado anglo-saxônico, 225
 - 2.3 O notariado administrativo ou do estado, 227
 - 2.4 Notariado de base judicial e notariado administrativo, 228
 - 2.5 Notários funcionários e notários profissionais, 229
 - 2.6 Notariado de número e notariado livre, 230
 - 2.7 Notariado autenticante e notariado conselheiro, 230
 - 2.8 Notariado colegiado, 231
 - 2.9 Os sistemas de notariado e a segurança jurídica, 231
 - 2.10 O notariado brasileiro, 232
- 3 Estrutura do direito notarial, 233
 - 3.1 Conceito de direito notarial, 233
 - 3.2 Objeto do direito notarial, 234
 - 3.3 Abrangência do direito notarial, 234
 - 3.4 A razão de ser do direito notarial, 235
 - 3.5 Fontes do direito notarial, 237
 - 3.6 Estudo das normas de direito notarial, 238
 - 3.6.1 Principais normas de direito notarial no Brasil, 239
 - 3.7 Classificação das normas, 244
 - 3.7.1 Normas orgânicas, 244
 - 3.7.2 Normas substantivas, 244
 - 3.7.3 Normas formais, 245
 - 3.8 Natureza jurídica do direito notarial, 245
- 4 Função notarial, 252
 - 4.1 Princípios da função notarial, 254
 - 4.2 Princípios e regras, distinção, 254
 - 4.3 Princípio da juridicidade, 259
 - 4.4 Princípio da cautelaridade, 263
 - 4.5 Princípio da imparcialidade, 264
 - 4.6 Princípio da publicidade, 265

- 4.7 Princípio rogatório, 271
- 4.8 Princípio da técnica, 271
- 4.9 Teor da função notarial, 273
- 4.10 Objeto e finalidade da função notarial, 280
- 4.11 A atividade notarial na atualidade, 283
- 4.12 Atos notariais, 297
 - 4.12.1 Da escritura pública, 298
 - 4.12.1.1 Da escritura pública de aquisição de imóvel rural, 303
 - 4.12.1.2 Da escritura de divisão de imóvel rural, 305
 - 4.12.2 Da separação e do divórcio, 305
 - 4.12.3 Do inventário e da partilha, 306
 - 4.12.4 Da ata notarial, 308
 - 4.12.5 Do testamento público, 309
 - 4.12.5.1 Testamento cerrado, 314
 - 4.12.6 Da declaração antecipada de vontade, 315
 - 4.12.7 Da procuração, 316
 - 4.12.8 Do traslado e da certidão, 318
 - 4.12.9 Do reconhecimento de firma, 319
 - 4.12.10 Da autenticação de cópia, 321

6 Casos Concretos – Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte: registro de imóveis, 323

- 1 Condomínio edilício no Registro de Imóveis, 323
- 2 Compra e venda e promessa de compra e venda no Registro de Imóveis, 345
- 3 Incorporação imobiliária no Registro de Imóveis, 373
- 4 Loteamento no Registro de Imóveis, 383
- 5 Hipoteca no Registro de Imóveis, 406
- 6 Matrícula no Registro de Imóveis, 424
- 7 Penhora no Registro de Imóveis, 475
- 8 Cancelamento no Registro de Imóveis, 501
- 9 Retificação no Registro de Imóveis, 521
- 10 Outras matérias, 544

7 Casos Concretos – Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte: registro civil das pessoas naturais, 572

- 1 Nome civil. Alteração, substituição e retificação, 572
- 2 Assento de nascimento, 614
- 3 Assento de casamento, 620

- 8 **Casos Concretos – Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte: registro civil de pessoas jurídicas, 631**
 - 1 Procedimento de dúvida, 631
 - 2 Outras ações, 641
- 9 **Casos Concretos – Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte: mandado de segurança, 651**
 - 1 Registro de imóveis, 651
 - 2 Registro Civil de Pessoas Jurídicas, 662
- 10 **Direito Aplicado: sentenças proferidas na vara de registros públicos de Belo Horizonte, 665**
 - 1 Procedimento de dúvida, 665
 - 2 Ação de retificação, 666
- 11 **Casos Concretos em Matéria de Registros Públicos – Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 669**
 - 1 Responsabilidade civil de oficial de registro e de tabelião de notas. Oficial de registro. Assinatura falsa. Reconhecimento de firma. Responsabilidade civil. Corretor de imóveis. Responsabilidade solidária, 669
 - 2 Ação reivindicatória. Usucapião deduzido em defesa. Regularização fundiária. Registro de Imóveis, 698
 - 3 Servidão de passagem. Registro de Imóveis, 714
 - 4 Atribuição do oficial de Registro de Títulos e Documentos. Notificação extrajudicial. Princípio da territorialidade. Não incidência, 720
 - 5 Legitimidade *ad causam*. Cartório de Registro. Processo civil contemporâneo. Efetividade e instrumentalidade. Direitos fundamentais, 726
 - 6 Condomínio edilício. Uso de vaga de garagem. *Surrectio e suppressio. Venire contra factum proprium no potest*, 740
 - 7 Mandado de segurança. Oficial de Registro de Imóveis. Razoabilidade da exigência. Necessidade. Dúvida inversa. Possibilidade, 749
 - 8 Instituição de condomínio. Registro de Imóveis. Hipótese e momento em que é exigida. Modalidades. Roteiro. Exigências, 758
 - 9 Contradita de registro. Registro de Imóveis. Ação ordinária de cobrança. Processo de conhecimento. Antecipação de tutela, 772
 - 10 Penhora de imóvel. Registro de Imóveis. Princípio da continuidade. Inobservância. Nulidade de pleno direito, 780
 - 11 Compra e venda de Imóvel. Registro de Imóveis. Qualificação do título. Escritura pública. Exigência. Ato privativo do tabelião de notas, 793
 - 11.1 Embargos Infringentes 1.0400.03.008877-9/002 0088779-53.2003.8.13.0400 (1), 802
 - 12 Ação de execução. Título extrajudicial. Registro de Imóveis. Concurso de credores. Hipoteca. Direito Real de Garantia. Penhora. Gravame processual. Natureza

jurídica. Efeitos. Remessa às vias ordinárias. Desnecessidade. Efetividade do processo, 811

- 13 Agravo de instrumento. Antecipação de tutela. Registro de Imóveis. Ação de embargos de terceiro. Irresignação para impedir o registro de futuras penhoras na matrícula de imóvel. Recurso manifestamente inadmissível. Decisão do relator para negar seguimento, 825
- 14 Ação cautelar preparatória. Liminar. Registro de Imóveis. Bloqueio de matrícula. Ofensa ao princípio da unitariedade da matrícula. Nulidade de pleno direito. Segurança jurídica. Imóvel penhorado em execução trabalhista. Medida acautelatória. Inexistência de prejuízo. Inteligência do art. 214 e seu § 4º da Lei dos Registros Públicos, 833
- 15 Retificação de área. Registro de Imóveis. Imóvel rural. Confrontante. Pretensão para cancelamento da averbação de que resultou o procedimento administrativo de retificação. Legitimidade *ad causam*. Ausência, 842
- 16 Ação de retificação. Registro Civil de Pessoas Naturais. Pretensão voltada à inclusão de sobrenome familiar e alteração de prenome. Prenomine constrangedor. Prova, 847

12 V Jornada de Direito Civil (2011) – Centro de Estudos Judiciários (CEJ), Conselho da Justiça Federal (CJF), Superior Tribunal de Justiça (STJ), 851

Referências, 857

Índice alfabético-remissivo, 875